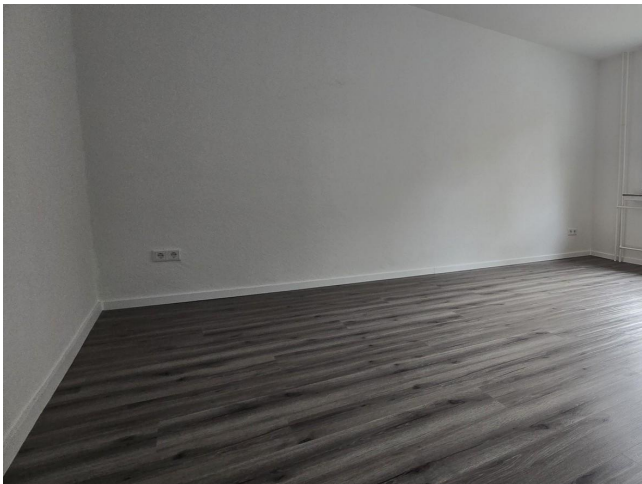


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bochum

### Geschmackvolle 3,5-Zimmer-Hochparterre-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-318538**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
Ferdī Özbay

44793 Bochum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich verkaufe meine ansprechende und kernsanierte Hochparterre-Wohnung in Bochum-Mitte in einem Mehrfamilienhaus an der Rottstraße. Die PLZ des Objekts lautet 44793. Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft. Ich habe mit niemanden einen Maklervertrag abgeschlossen. Sie zahlen keine Maklerprovision.

Die Wohneinheit wird ordnungsgemäß von einer renommierten Immobilienverwaltung in Bochum verwaltet, Eigentümerversammlungen und Wohngeldabrechnungen finden jährlich statt. Hohe Instandhaltungsrücklagen sind gebildet und gehen bei Verkauf auf den neuen Eigentümer über. Das Hausgeld beträgt im Moment etwa 150,00 EUR.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer. Auch eine Nutzung für eine Wohngemeinschaft wäre hier denkbar. Die angebotene Wohnung war über 14 Jahre langfristig vermietet. Die monatliche Miete betrug vor der Kernsanierung zuletzt netto 700,00 EUR.

Nach dem Auszug des Mieters im Mai 2024 wurde die Wohnung aufwendig und umfangreich saniert. Im Zuge der Sanierung wurden alle Fenster mit Rollladenkästen, alle Innentüren inkl. Zargen, die Eingangstür, das gesamte Badezimmer, die gesamte Elektrik mit Netzwerk, der Boden und die Tapeten inkl. Anstrich vollständig erneuert. Das Badezimmer wurde neu geplant und inkl. aller Installationen (Leitungen und Abwasserrohre) und Einrichtungen erneuert. Die gesamte Wohnung wurde neu verputzt, tapeziert und gestrichen (inkl. Decken).

Die Wohnung ist in einem tadellosem Zustand und einzugsfertig.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit einer Dusche, zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und eine Diele. Alle Fenster und Rollläden wurde im Zuge der Sanierung erneuert, um bei Bedarf die Privatsphäre zu schützen. Der Bodenbelag im gesamten Wohnbereich besteht aus hochwertigem Vinyl, der nicht nur pflegeleicht, sondern auch ansprechend ist.

Die Qualität der Ausstattung kann als gehoben bezeichnet werden, was einen angenehmen und stilvollen Wohnkomfort garantiert.

Das Gebäude wird über Fernwärme mit Heizenergie versorgt.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Die Sanierung des Hauses wurde Oktober 2024 abgeschlossen.

Die Sanitären Anlagen (Grob- und Feininstallation) wurden vollständig erneuert.

Fenster/Türen: Die Fenster sind im Rahmen der Sanierung gegen moderne Kunststoffenster mit Doppelisolierverglasung (Schüco) mit Rollladenkästen erneuert worden. Alle Zimmertüren und Zargen wurden erneuert. Die Wohnungseingangstür ist eine hochwertige Schallschutztür und wurde ebenfalls erneuert.

Bodenbeläge/Wände: Die Sanitärbereiche sind gefliest und in den übrigen Wohnbereichen wurde hochwertiger Vinyl verlegt.

Elektrische Anlagen: Die Elektrik wurde im Zuge der Sanierung erneuert (Grob- und Feininstallation) und zusätzlich in jeden Raum mit Netzwerkleitungen ausgestattet.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch einen perfekten Schnitt. Die Wohnung verfügt drei geräumige Zimmer, ein modernes Badezimmer und eine separate Küche. Die Wohnfläche von ca. 70 qm verteilt sich optimal offen und großzügig. Alle Räume sind über eine offene Diele zu erreichen. Das Schlafzimmer und Wohnzimmer präsentieren sich großzügig mit vielen Stellmöglichkeiten. Das Badezimmer ist weißgrau gefliest und mit bodentiefer Dusche, Waschtisch mit hochwertigen Unterschrank und LED-Spiegel, wandhängendem WC mit eingemauertem Spülkasten. Abschließend gehört ein geräumiger abschließbarer Kellerraum zu dieser Immobilie.

Die Qualität der Ausstattung kann als gehoben bezeichnet werden, was einen angenehmen und stilvollen Wohnkomfort garantiert.

Das Gebäude wird über Fernwärme mit Heizenergie versorgt.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Es sind Besichtigungen nach Absprache möglich und können gerne mit mir vereinbart werden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich nur Anfragen bearbeiten werde, wenn Sie mir Ihren vollständigen Namen, Anschrift sowie Ihre Rufnummer/Mobilnummer mitteilen.

Ich habe die vorstehenden Angaben und Ausführungen sorgfältig überprüft und bitte trotzdem um Verständnis, dass ich für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehme.

Bitte beachten Sie, dass die angefügten Grundrisse hinsichtlich des Maßstabs und von der tatsächlichen Bauausführung abweichen können. Diese sollen zunächst nur einer Vororientierung bezüglich der Raumzuordnung dienen.

## Lage

Bochum ist eine kreisfreie lebendige Stadt im Herzen des Ruhrgebiets und liegt auf Platz 6 der Bevölkerungsreichsten Städte mit 373.280 Einwohnern (Stand märz 2024). Hier findet man eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, wie Theater, Museen und Konzerte. Auch die Hochschulen und Universitäten machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für junge Menschen. Die Nähe zu Dortmund, Essen und anderen Städten der Region ermöglicht es, die Vielfalt des Ruhrgebiets zu genießen.

Die Region um Bochum besticht durch ihre vielfältige Landschaft, von grünen Wäldern bis hin zu idyllischen Flusslandschaften. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport sind hier möglich. Zudem gibt es ein breites gastronomisches Angebot, das die regionale Küche sowie internationale Spezialitäten umfasst. Insgesamt bietet die Region um Bochum eine hohe Lebensqualität und eine gute Work-Life-Balance für ihre Bewohner.

Die Immobilie befindet sich in Bochum-Mitte, in begehrter Wohnlage in einem ruhigen Wohnviertel mit einem Spielplatz, direkt hinter dem Wohngebäude.

In unmittelbarer Nähe ist z.B. das Bermudadreieck und das Schauspielhaus, laut Google-Maps zu Fuß in nur 10 Minuten, die Jahrhunderthalle in 20 Minuten und die Innenstadt in nur 8 Minuten zu erreichen. Im Umfeld des Objektes sind alle Dinge des täglichen Bedarfs, Supermärkte (Edeka, Rewe, Penny, Aldi, etc.), Grundschulen, Kindergärten fußläufig zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gibt es sehr eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass man schnell in anderen Teilen der Stadt und insbesondere in anderen Städten ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 5

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 4



Kinderzimmer 6

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 4

# Exposé - Galerie



Küche 5



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 5

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 6



Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Diele 3

# Exposé - Galerie



Diele 4



Diele 5

# Exposé - Galerie



Diele 6



Badezimmer 1



# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer 4



Badezimmer 5

# Exposé - Galerie



Badezimmer 6



Eingang in die Wohnung

# Exposé - Galerie

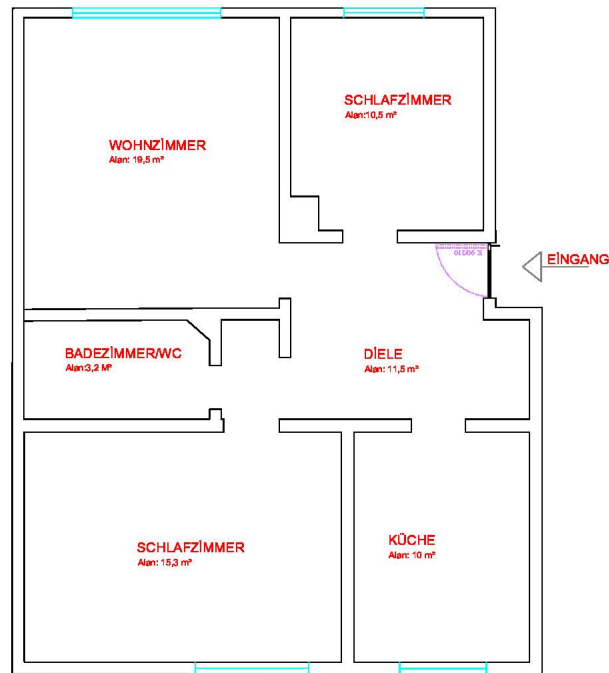


Rottstrasse



Rottstr.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

